

Предисловие

Право собственности на землю является одним из центральных институтов правовой системы как России, так и стран Европейского союза.

Реформирование права собственности на землю как в России, так и в некоторых странах ЕС началось в 90-х гг. прошлого столетия и прошло почти двадцатилетний путь своего развития.

В этот период возродилось право частной собственности на землю в России, произошла дифференциация публичной собственности по ее субъектам — собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, начал развиваться гражданско-правовой оборот земельных участков.

В данной работе отмечаются главные исторические вехи становления права частной собственности на землю в России и некоторых странах Европейского союза, которые раньше входили в социалистический лагерь, анализируется земельное и гражданское законодательство, относящееся к рассматриваемой проблематике.

При рассмотрении проблем права частной собственности на землю большое внимание уделяется ограничению этого права в общественных интересах, исходя из конституционных положений о том, что земля должна использоваться и охраняться как достоя-

ние народов, проживающих на соответствующей территории. При этом одновременно подчеркивается, что право собственности на землю является одним из важнейших прав человека, гарантированных как Конституцией Российской Федерации, так и Конституцией Чешской Республики.

Принимая во внимание весьма острый и продолжающийся оставаться дискуссионным в научной литературе вопрос о праве собственности иностранных граждан и лиц без гражданства на землю, в сборнике эта проблема также специально рассматривается с учетом законодательства России и опыта некоторых стран Европейского союза.

Важное место занимают проблемы, связанные с защитой прав участников общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения, так как, несмотря на довольно длительный период становления и реализации этого права членами сельскохозяйственных коммерческих организаций, на практике при разрешении судебных споров между сособственниками земель и сельскохозяйственными организациями, использующими эти земли, имеют место серьезные нарушения прав собственников; отмечаются нерешенные законодательством вопросы кадастрового учета и регистрации прав на земли сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время в науке земельного и гражданского права ставится новая для российского права проблема формирования единого объекта недвижимости — земельного участка и расположенных на нем зданий, строений и сооружений. Показывается значение единого объекта недвижимости для развития оборота земельных участков, снижения затрат, производимых при этом его участниками. При рассмотрении данного вопроса широко применяется метод сравнительно-правового исследования законодательства стран Европейского союза, где принцип «единого объекта», а также возможные исключения из него урегулирова-

Предисловие

ны весьма подробно. Особое внимание при этом уделяется опыту Восточной Германии, где формирование единого объекта недвижимости заняло определенный период времени.

В работе исследуются также теоретические проблемы права государственной собственности на землю в России, имеющие весьма важное практическое значение. Основными из них являются: четкое определение в законодательстве субъектов, осуществляющих от имени Российской Федерации право собственности на землю; вопрос о правомочиях субъектов права публичной собственности на землю; вопросы разграничения объектов публичной собственности на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, и земли, находящиеся в собственности муниципальных образований.

При рассмотрении указанных выше проблем даются предложения по совершенствованию соответствующего российского законодательства.

Авторами данной работы являются сотрудники Института государства и права Российской академии наук, а также научный сотрудник Института государства и права Академии наук Чешской Республики Габриела Томашукова, директор отделения частного права и научный сотрудник этого же Института Ян Матейка и сотрудник Исследовательского института по экономическому праву Средней и Восточной Европы Венского экономического университета Романа Церпиал.

6 октября 2008 г.

Доктор юридических наук, профессор,
Заслуженный деятель науки РФ
И.А. Иконницкая